

**Bni** BOLSA DE  
NEGÓCIOS  
IMOBILIÁRIOS

---

---

**BNI - BOLSA DE NEGÓCIOS  
IMOBILIÁRIOS DO RIO DE JANEIRO**

Departamento de Avaliações - CREA nº 1990-200849

---

**LAUDO DE AVALIAÇÃO  
BNI/VARIG - 009/2013**

**CLIENTE:** S/A. (VARIG - VIAÇÃO AÉREA RIO  
GRANDENSE) "FALIDO".

**OBJETO:** IMÓVEL COMERCIAL SITUADO NA RUA RIO  
GRANDE DO SUL, Nº 285 - VILA SÃO PEDRO -  
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.

**OBJETIVO:** DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO  
PARA COMPRA E VENDA.

---

---

**REF.: JUNHO/2013**

---

---

## ÍNDICE

1.0 – OBJETIVO .....	03/09
2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO .....	03/09
3.0 – PREMISSAS BÁSICAS .....	03/09
4.0 – METODOLOGIA ADOTADA .....	04/09
5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL .....	04/09
5.1 – Localização	
5.2 - Logradouro de Situação	
5.3 - Equipamentos Urbanos	
5.4 – Circunvizinhança	
6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO .....	05/09
7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS .....	06/09
8.0 – CONCLUSÃO .....	08/09
ANEXOS:	
I CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO	
II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO	
III MEMÓRIA DE CÁLCULO	

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1.0 - OBJETIVO

O presente estudo patrimonial, solicitado por **S/A. (VARIG - VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE) "FALIDO"**, tem por objetivo a determinação dos Valores de Mercado para Compra e Venda, do imóvel comercial, situado na **Rua Rio Grande do Sul, nº 285 – Vila São Pedro, no Município de São José dos Campos/SP.**, com base em dados técnicos e mercadológicos levantados e interpretados pelo corpo técnico da BNI, para junho do corrente ano.

### 2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO

Com base nas considerações, vistoria, informações obtidas e critérios adotados, adiante expostos, o **Valor de Mercado para Compra e Venda**, consignados neste laudo relativo ao imóvel comercial, situado na **Rua Rio Grande do Sul, nº 285 – Vila São Pedro - Município de São José dos Campos-SP**, nesta data é de **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**, para o mês de junho do corrente ano.

IMÓVEL: Rua Rio Grande do Sul, nº 285 – São José dos Campos/SP			
Terreno	Área	Matricula	Valor
296,94m <sup>2</sup>	197,00m <sup>2</sup>	3.196	R\$ 250.000,00
Livro nº 2 – fls. 01, do RGI de São José dos Campos/SP.			

### 3.0 – PREMISSAS BÁSICAS

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-2:2011 da ABNT, além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados – Circulares nº 260 de 8 de julho de 2004 e 284 de 15 de fevereiro de 2005), etc.

O imóvel foi admitido como livre e desembaraçado de quaisquer comprometimentos, (judiciais e extra-judiciais) que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto os registrados no escopo do trabalho.

---

As informações fornecidas pela consulente e/ou pelos representantes credenciados pela mesma foram consideradas satisfatórias, idôneas e tecnicamente adequadas ao processo, tendo sido a vistoria realizada em 27/05/2013, ocasião em que foram levantadas as características físicas e especificações do imóvel. Este Laudo de Avaliação constitui peça única, não devendo, portanto, nenhuma informação isolada ser objeto de análise parcial ou de conclusões antecipadas.

#### **4.0 - METODOLOGIA ADOTADA**

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação, foi adotado o "Método Comparativo de Dados de Mercado". O processo consiste na apuração do Valor de Mercado de um imóvel através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos valores.

##### **- Nível de Rigor**

Quanto à **fundamentação** esta avaliação, considerando que se utilizou código alocado (local), esta avaliação enquadra-se segundo a NB - 14653-02/2011 (antiga NBR-5676/88), como **Avaliação de Grau II**; quanto ao **nível de rigor** como de **Grau II** (amplitude do intervalo de confiança < 30%).

#### **5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL**

##### **5.1 - Localização:**

Endereço: O lote está situado no bairro Vila São Pedro, com frente para a Rua Rio Grande do Sul, lado ímpar, distando 50,00m da confluência desta rua com a Rua Ceci, no Município de São José dos Campos - SP.

##### **5.2 - Logradouro de Situação**

A Rua Rio Grande do Sul, apresenta traçado retilíneo, perfil em leve ondulação, caixa de rua asfaltada e passeios laterais em cimentado, iluminação a vapor de mercúrio e o tráfego de veículos feito em duplo sentido.

---

### **5.3 - Equipamentos Urbanos**

A região beneficia-se de toda a infra-estrutura existente, tais como: rede de distribuição de energia elétrica de baixa e alta tensão, rede telefônica, coleta de lixo, bombeiros, etc.

A região apresenta pequena infra-estrutura comercial traduzida por pequenas mercearias, bares e postos de serviços, proporcionando atendimento imediato à população local, sendo complementada pela infraestrutura disponível nos centros periféricos.

### **4.4 - Circunvizinhança**

Na vizinhança mais imediata do imóvel são encontrados imóveis residenciais de médio a bom padrão sócio-econômico, alguns imóveis de comércio local e grandes áreas e lotes, vazios, ainda sem ocupação definida. Destaca-se na região o Estádio Manoel Martins Pereira.

### **4.5 - Transportes**

Disponível na Rodovia Presidente Dutra e Rua Ceci, onde circulam algumas linhas de ônibus, proporcionando a ligação com os demais bairros da cidade e municípios vizinhos, bem como ao centro de São José dos Campos e ao Aeroporto.

## **6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO**

### **6.1 – Imóvel Avaliando**

O imóvel avaliando é composto por um imóvel composto de galpão com benfeitorias, para uso comercial, edificado em um terreno 12,12m de frente, igual medida nos fundos, por 24,50m de frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando uma área total de 296,94m<sup>2</sup>.

Sobre o terreno acima, estão edificadas duas construções erigidas em estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria revestidas e pintadas, esquadrias de ferro ou alumínio e cobertura em telhas tipo kalhetão, assim descritas:

#### **Escritório:**

Composta de 2 salas, circulação, copa e banheiro. Apresenta pisos em cerâmica, paredes em azulejos nas áreas frias e em pintura sobre massa nas demais dependências. O teto é rebaixado em gesso.

---

**Garagem:**

Localizada junto às divisas lateral direita e fundos do terreno, é composta de uma edificação térrea, abrigando salão corrido em "L", com piso em cerâmica, paredes em pintura sobre massa e teto em telha vã.

**Área total edificada:** 197,00m<sup>2</sup> (cfm IPTU).

- Obs.: 1. O imóvel é delimitado por muro em alvenaria revestida com altura de 3,00m e portão em folhas metálicas.  
2. O documentário Fotográfico anexo, complementa a presente descrição.

## **7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS**

Para a determinação dos Valores de mercado do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo de Mercado, que permite através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado, a comparação direta com outros imóveis assemelhados, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado, sendo ponderados, tecnicamente, os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação de valores.

Assim, com base nos elementos obtidos na pesquisa desenvolveu-se o estudo comparativo, através da Estatística Clássica (Teoria das pequenas amostras), sobre uma amostra de 11 (onze) dados para venda, compreendendo três fases:

1. Homogeneização dos elementos componentes da amostra, para compatibilizá-la com o imóvel avaliando.
2. Determinação dos parâmetros básicos da amostra: média, desvio padrão, coeficiente de variação, etc.
3. Determinação do valor da área avaliada, em vista de seus atributos.

Estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com o auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa a ponderação das características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação de seus preços, tais como: área, localização, estado de conservação, padrão de acabamento e oferta. Os fatores usados nesta avaliação são os seguintes:

#### **F1 - FATOR OFERTA**

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função das características de acabamento do imóvel e, do mercado imobiliário local, variando em torno de 10% a 30%.

#### **F2 - FATOR DE TOPOIGRAFIA**

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da topografia do local, admitindo-se variaçãoa em torno de 0,7 (acid. a 1,00 plano).

#### **F3 - FATOR DE TRANSPOSIÇÃO (Localização)**

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função da localização relativa dos mesmos, bem como sua posição (frente ou meio de rua), considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,6 a 1,40.

#### **F4 - FATOR DE ÁREA**

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com imóvel avaliando, em função da área relativa dos mesmos, considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de 0,6 a 1,4, ou:

$$F4 = (s/S)^{1/4}$$

Onde: s = área do elemento de pesquisa

S= área do imóvel avaliando

Quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%; ou

$$F4 = (s/S)^{1/8}$$

Quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%.

#### **F5 - FATOR DE TESTADA**

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com imóvel avaliando, em função da testada dos mesmos, considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de 0,6 a 1,4, ou:

$$F5 = (t/T)^{1/4}$$

Onde: t = área do elemento de pesquisa

T= área do imóvel avaliando

Quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%; ou

$$F5 = (t/T)^{1/8}$$

Quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%.



- Temos pois:

<b>PARÂMETROS</b>	<b>COMPRA E VENDA</b>
<b>Xm =</b>	R\$ 1.266,33/m <sup>2</sup>
<b>Dp =</b>	R\$ 248,13/m <sup>2</sup>
<b>Cv =</b>	19,60%
<b>" t " Student =</b>	1,37

**Intervalos de Confiança:**

Limite Sup./Infer. : ..... R\$ Xm/m<sup>2</sup> ± "T" x (dp/m<sup>2</sup> / (n-1)<sup>0,5</sup>)

Com base na amostra empregada, se obteve o seguinte intervalo de confiança, conforme preconizado pela NBR-14653-02/04, Norma Brasileira Para Avaliação de Imóveis Urbanos:

<b>INTERVALO DE CONFIANÇA A 80%</b>			
<b>TIPO</b>	<b>Limite inferior</b>	<b>Limite Central</b>	<b>Limite superior</b>
<b>VENDA</b>	R\$ 1.158,83/m <sup>2</sup>	R\$ 1.266,33/m <sup>2</sup>	R\$ 1.373,83/m <sup>2</sup>

Para a atribuição do valor do imóvel avaliando, considerou-se entre outros, os seguintes fatores:

- O mercado imobiliário atual, com pouca liquidez.
- Imóvel com fácil acesso, também, pela Rodovia Presidente Dutra e,
- Tratar-se de amostra composta de ofertas.

Assim, aplicando-se a área privativa do imóvel avaliando ao valor unitário adotado, considerando seu atributos, obteve-se o montante avaliatório, em números redondos, de:

**Vmercado = R\$ 250.000,00**  
**(Duzentos e cinquenta mil reais).**

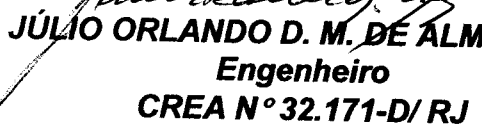
## 8.0 - CONCLUSÃO:

Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando todos os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local, **AVALIAMOS o Valor de Mercado para Compra e Venda**, do imóvel comercial, situado na **Rua Rio**

---

Grande do Sul, nº 285 – Vila São Pedro – São José dos Campos - SP,  
em: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), para junho do  
corrente ano.

Rio de Janeiro, 30 de junho de 2013.



**JÚLIO ORLANDO D. M. DE ALMEIDA**  
Engenheiro  
CREA N° 32.171-D/ RJ



**MARCUS VINICIUS R. LPES**  
Diretor e Responsável Técnico  
CREA N° 107.790-D/RJ

OBS: Este laudo é constituído de 9 páginas em uma só de suas faces, numeradas  
em seqüência de 1 a 9, todas devidamente rubricadas.

**ANEXOS:**

- I CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO
- II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- III MEMÓRIA DE CÁLCULO

---

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**BNIVARIG - 009/2013**

**ANEXO I**

**CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO**



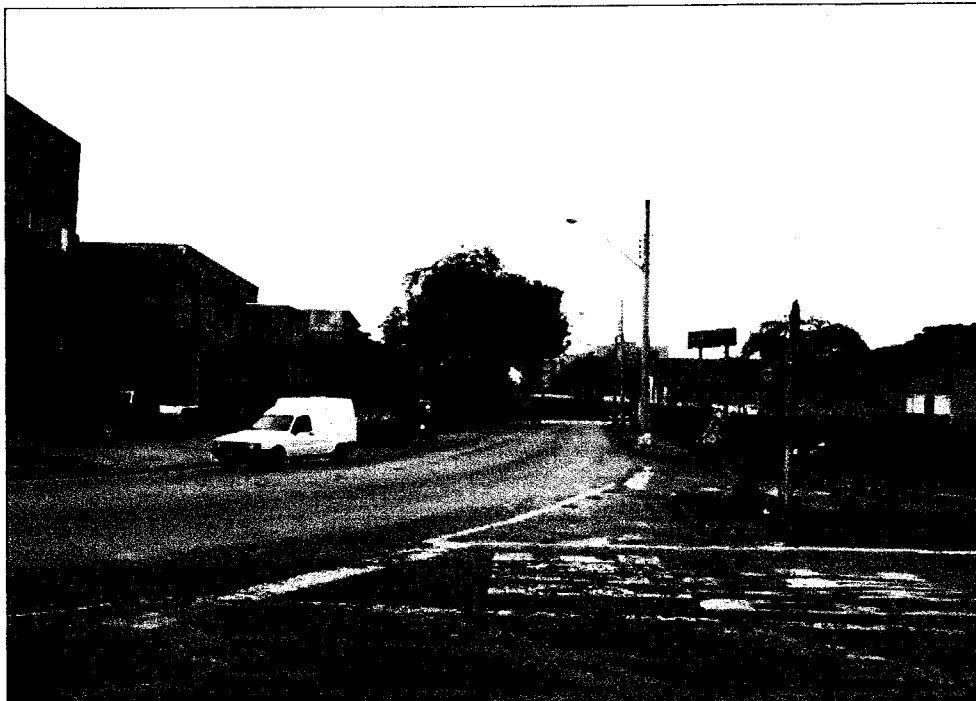
---

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**BNI/VARIG - 009/2013**

**A N E X O   I I**

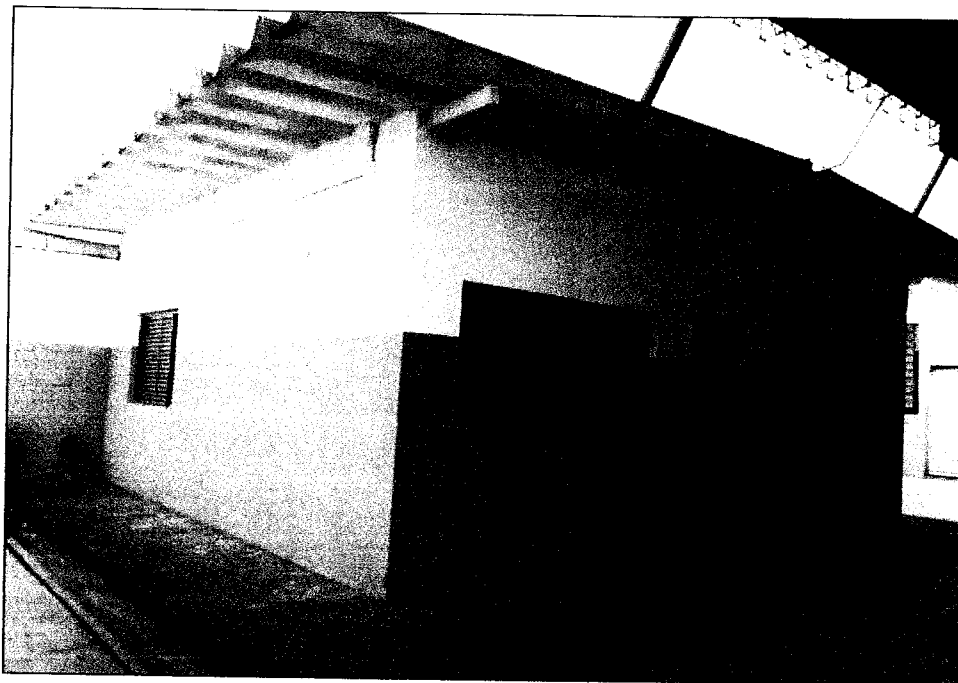
**DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO**



**Rua Rio Grande do Sul – V. São Pedro – S. José dos Campos/SP.**



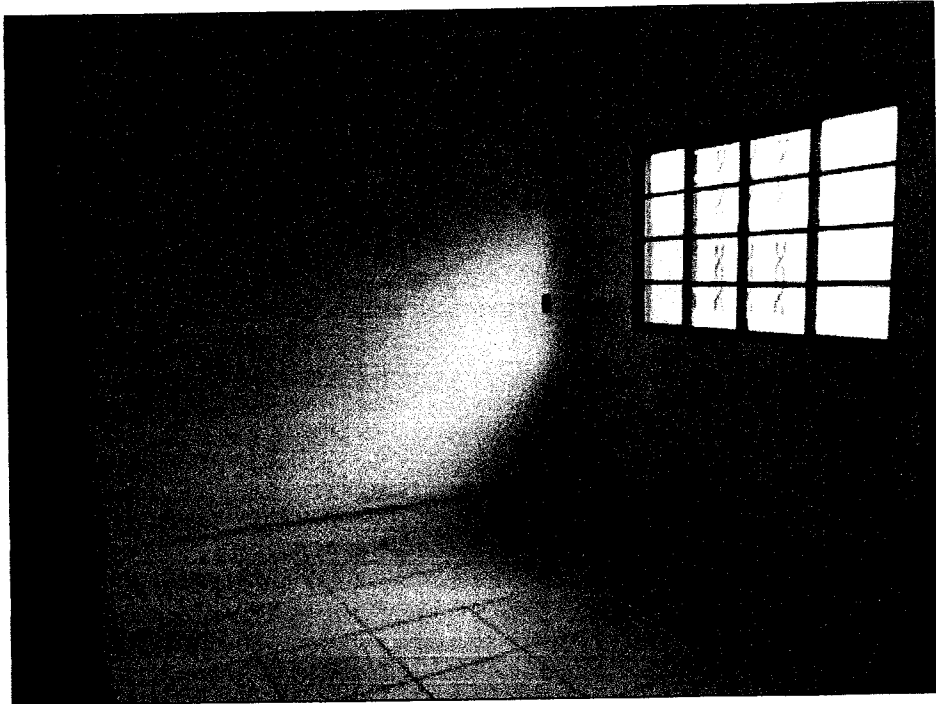
**Rua Rio Grande do Sul, 285 – V. São Pedro – S. José dos Campos/SP.**



**Edificação principal. Residência.**



**Vista interna. Sala.**

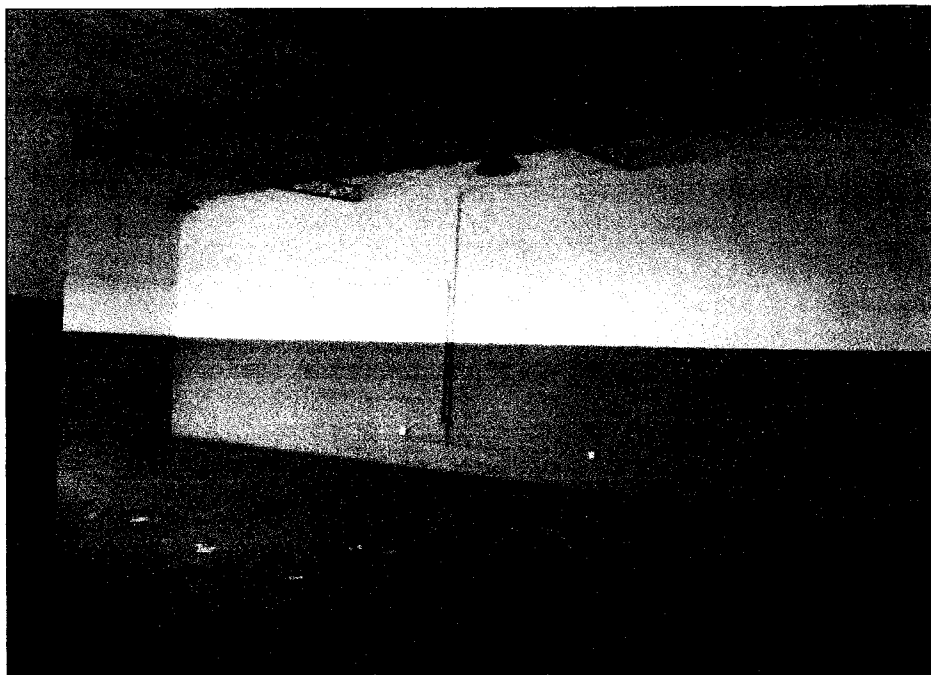


**Vista interna. Sala (antigo quarto).**



**Vista interna. Banheiro.**





**Edificação secundária. Salão corrido.**

---

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**BNI/VARIG - 009/2013**

**ANEXO III**

**MEMÓRIA DE CÁLCULO**

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI/VARIG - 009/2013

PESQUISA DE MERCADO - CASA EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - VILA SÃO PEDRO/SP

Ref.: JUNHO/2013

Nº	TIPO IMÓVEL	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	TERRENO	ÁREA (m2)	VALOR DE MERCADO	VALOR UNITÁRIO	FONTE DE INFORMAÇÃO	DDD	TELEFONE	DESCRIÇÃO
1	Casa	Rua Rio Grande do Sul, 10529	V. S. PEDRO	S. J. CAMPOS	SP	280	280,00	R\$ 400.000,00	R\$ 1.428,57	Joel	(12)	Local	Oficina mecânica, em funcionamento
2	Casa	Rua Rio Grande do Sul, 275	V. S. PEDRO	S. J. CAMPOS	SP	296	239,00	R\$ 280.000,00	R\$ 1.171,55	Prop.	(12)	Local	Jto. Avaliando, em funcionamento
3	Casa	Rua Ceci, fte. Rua R. G. Sul	V. S. PEDRO	S. J. CAMPOS	SP	254	173,00	R\$ 400.000,00	R\$ 2.312,14	Granada Im.	(12)	3921-8604	Lj + casa fundos
4	Casa	Rau Espirito Santo	V. S. PEDRO	S. J. CAMPOS	SP	250	140,00	R\$ 220.000,00	R\$ 1.571,43	-	(12)	8225-9918	Residencial c/anexo.
5	Casa	Rua Gara..	V. S. PEDRO	S. J. CAMPOS	SP	250	145,00	R\$ 165.000,00	R\$ 1.137,93	prop.	(12)	3203-6500	Casa térrea
6	Casa	Rua Ceci, 523	V. S. PEDRO	S. J. CAMPOS	SP	224	120,00	R\$ 200.000,00	R\$ 1.666,67	Prop.	(12)	9732-1771	Lj e anexos
7	Casa	Rua Angola	V. S. PEDRO	S. J. CAMPOS	SP	224	143,00	R\$ 300.000,00	R\$ 2.097,90	Pronto Im.	(12)	4302-7990	Casa térrea
8	Casa	Rua Bahia, 122	V. S. PEDRO	S. J. CAMPOS	SP	254	145,00	R\$ 170.000,00	R\$ 1.172,41	Evidencia	(12)	8100-9135	Evidencia
9	Casa	Rua Ametista, 46	V. S. PEDRO	S. J. CAMPOS	SP	250	400,00	R\$ 550.000,00	R\$ 1.375,00	Valparaíba Im.	(12)	392200455	Triplex.
10	Casa	Rua Pernambuco, esq. Bahia	V. S. PEDRO	S. J. CAMPOS	SP	310	210,00	R\$ 320.000,00	R\$ 1.523,81	Paulo Ribeiro	(12)	8225-9918	Galpão c/residencia
11	Casa	Rua Martins Pereira	V. S. PEDRO	S. J. CAMPOS	SP	275	150,00	R\$ 375.000,00	R\$ 2.500,00	-	(11)	5525-8833	C/bom cabamento.
(*)	Avalianda	Rua Rio Grande do Sul, 285	V. S. PEDRO	S. J. CAMPOS	RJ	285	197,00	-	-	-	-	-	Terrea

BNI - Bolsa de Negócios Imobiliários do Rio de Janeiro

## LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI/VARIG - 009/2013

<b>PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO</b>	
Área	197,00 m <sup>2</sup>
Local	90 pontos
Padrão	80 pontos
Infraestrut.	9
Terrênio:	296,94 m <sup>2</sup>

Infraestr.: 10 - completa	Padrão 110 - Alto/luxo
9 - regular	100 - alto
8 - sem infraestr.	90 - médio/bom
	80 - Médio nec. Repar.
	70 - Baixo

### QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice Local	Padrão construtivo	Infra estrutura	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Local	Fator Padrão	Fator estrutura	Fator Terreno	Fator Área	Valor Homog.
1	100	80,00	9	42,1%	R\$ 1.428,57	0,90	0,90	1,00	1,00	1,01	1,09	R\$ 1.272,77
2	90	90,00	9	21,3%	R\$ 1.171,55	0,90	1,00	0,89	1,00	1,00	1,05	R\$ 984,02
3	90	100,00	9	12,2%	R\$ 2.312,14	0,90	1,00	0,80	1,00	1,02	0,97	R\$ 1.643,31
4	90	90,00	9	28,9%	R\$ 1.571,43	0,90	1,00	0,89	1,00	1,02	0,96	R\$ 1.230,79
5	90	90,00	9	26,4%	R\$ 1.137,93	0,90	1,00	0,89	1,00	1,02	0,96	R\$ 895,18
6	90	90,00	9	39,1%	R\$ 1.666,67	0,90	1,00	0,89	1,00	1,04	0,88	R\$ 1.220,17
7	90	90,00	9	3,6%	R\$ 2.097,90	0,90	1,00	0,89	1,00	1,04	0,92	R\$ 1.604,71
8	90	80,00	9	27,4%	R\$ 1.172,41	0,90	1,00	1,00	1,00	1,02	0,93	R\$ 996,62
9	90	90,00	9	26,4%	R\$ 1.375,00	0,90	1,00	0,89	1,00	1,02	1,19	R\$ 1.341,63
10	90	90,00	9	103,0%	R\$ 1.523,81	0,90	1,00	0,89	1,00	0,99	1,02	R\$ 1.232,03
11	100	90,00	9	6,6%	R\$ 2.500,00	0,90	0,80	0,89	1,00	1,01	0,93	R\$ 1.508,43

### CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	11
Graus de Liberdade	10
"t" de Student 80% bica	1,37

Valor máximo	R\$ 1.643,31
Valor mínimo	R\$ 895,18
Desvio padrão	R\$ 248,13
Erro padrão da amostra	R\$ 78,47
Coefficiente de variaçãc	19,6%

Limite inferior	R\$ 1.158,83
Média amostral	R\$ 1.266,33
Limite superior	R\$ 1.373,83

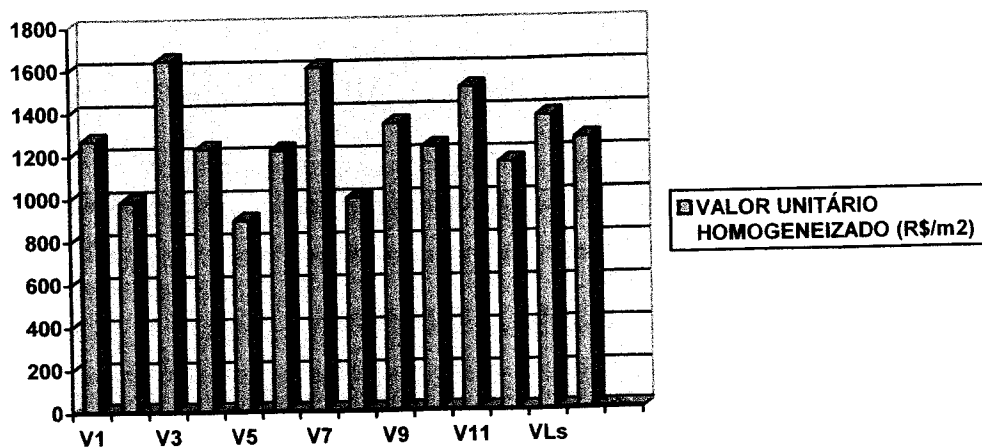
Valor unitário adotado	R\$ 1.266,33
Área	197,00
Valor final	R\$ 249.468,00
Na prática	R\$ 250.000,00

Chauvenet:	Sup.: = 1,52
(p/11=2,00)	Inf.: = 1,50

## GRÁFICO DOS RESÍDUOS

ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO ESTIMADOS (R\$/m <sup>2</sup> )
V1	1272,77
V2	984,02
V3	1643,31
V4	1230,79
V5	8953,18
V6	1220,17
V7	1604,71
V8	996,62
V9	1341,63
V10	1232,03
V11	1508,43

**LIMITE INFERIOR** : R\$ 1.158,83/m<sup>2</sup>  
**LIMITE SUPERIOR** : R\$ 1.373,83/m<sup>2</sup>  
**MÉDIA** : R\$ 1.266,33/m<sup>2</sup>



Amplitude do intervalo:  $(1.373,83 - 1.158,83) / 1.266,33 = 0,16978 = 16,98\%$  (Grau III)

Matrícula	Folha
3.196	01

Registro de Imóveis e Anexos

São José dos Campos - S.P.

Em 17 de Maio

de 1978

LIVRO: NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel

Rua Rio Grande do Sul, 285 - Vila São Pedro

Um prédio urbano, constituído de casa residencial, seu terreno e competente quintal que medem 12,12m. na frente, igual medida nos fundos, por 24,50m. da frente aos fundos, em ambos os lados, situado à rua Rio Grande do Sul, nº285, na Vila São Pedro, e que se divide pela frente com a rua de sua situação, no lado direito com o lote 5, no lado esquerdo com o lote 3, ambos da quadra B, do loteamento Vila São Pedro e é de propriedade de Benedito Pinto da Cunha ou sucessores, e nos fundos com propriedades do loteamento "Jardim São José", da Empresa de Ônibus Passaro Marron". -

Proprietários: FRANCISCO FERNANDES GOMES, brasileiro, solteiro, maior, militar reformado, residente nesta cidade. -

Registro anterior: Transcrição nº23.736, deste cartório. -

Oficial,

*Joaquim Bueno Miraglia*  
JOAQUIM BUENO MIRAGLIA

R.1/3196, em 17 de maio de 1.976. -

Título: - Venda e compra.

Transmitentes: - Francisco Fernandes Gomes, brasileiro, solteiro, maior, militar reformado, residente nesta cidade. -

Adquirente: - PEDRO SOARES RODRIGUES, brasileiro, casado, comerciante, residente nesta cidade. -

Forma do título: - Escritura de 14 de Janeiro de 1.965, livro 292, fls.65, das notas do 1º tabelião local, Felisbino Franco Rodrigues. -

Valor: - Cr\$80,00 (oitenta mil cruzado oitenta cruzeiros).

Condições: - Não constam.

Registrado por:

*Maria A. Carvalho Eberle*  
(Mária Aparecida Carvalho Eberle - escr. autorizada)

R.2/3.196, em 17 de maio de 1.976. -

Título: - Venda e compra.

Transmitente: - O ESPÓLIO DE PEDRO SOARES RODRIGUES, devidamente autorizado por alvará judicial. -

vide verso

Registro de Imóveis e Anexos  
São José dos Campos - S.P.

3

Matrícula	Folha
3.196	1 verso

Em 17 de Maio de 1976.-

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel Rua Rio Grande do Sul, 285.- Vila São Pedro

Adquirente:- EDEMELSON PASSOS, brasileiro, casado com Maria Luiza Teixeira Leite Passos, pelo regime da comunhão de bens, residente nesta cidade, à Rua 23 de Maio, 433, CPF 547.730.408/15.-

Forma do título:- Escritura de 14 de abril de 1.976, livro 457, pág. 102, das notas do 1º tabelião local, Felisbino Franco Rodrigues.-

Valor:- Cr\$145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil cruzeiros).

Condições:- Não constam.

Registrado por: *Maria Af. Carvalho Eberle*  
(Mafra Aparecida Carvalho Eberle - escr. autorizada)

R. 3/3.196 - Em 21 de maio de 1979

Pela escritura de 06 de Abril de 1.979, do 7º Cartório de notas de São Paulo-Capital, livro 3509, fls. 10, os proprietários de ~~com~~ em pagamento o imóvel, pelo valor de Cr\$ 2.000.000,00 a VARIG S/A- VIAÇÃO AEREA RIO GRANDENSE, com sede em Porto Alegre, Capital do Estado do Rio Grande do Sul e sucursal neste Capital de São Paulo, no Aeroporto de Congonhas, inscrita no CGC MF sob nº 92.772.821/0132-23, representada na forma de seu estatuto social por seu Diretor Helio Smidt, brasileiro, casado, aeroviário portador do RG nº 1413244, inscrito no CPF nº 026.950.498-20, residente e domiciliado em São Paulo-Capital, arrua Edison nº 981- apto. 151- Campo Belo.-

A escrevente autorizada, *SAE SHIMADA*  
SAE SHIMADA

Av. 04 - Em 06 de julho de 2010.

Penhora

Por Termo de Penhora de 02 de fevereiro de 2010, que se extraiu dos autos das ações de execução fiscal, processo nº 2006.71.00.045397-9/RS e seus apensos nºs 2007.71.00010121-6, 2007.71.00010122-8, 2007.71.00010282-8, 2007.71.00011605-0,

continua na ficha nº 02

SPRXXXXX

Matrícula	Ficha
3.196	02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

*[Handwritten mark]*

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

2007.71.00008032-8, 2007.71.00016542-5, 2007.71.00016543-7, 2007.71.00017308-2 e 2007.71.00017314-8, do Juízo da 1ª Vara Federal de Execuções Fiscais de Porto Alegre-RS, encaminhado através de Carta Precatória, processo nº 0001653-90.2010.403.6103, do Juízo da 4ª Vara Federal Especializada em Execuções Fiscais da comarca de São José dos Campos-SP, ajuizada por **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL**, contra VARIG S/A (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE), já qualificada, foi **penhorado** o imóvel objeto desta matrícula, **juntamente com outros**, para garantia da dívida no valor de R\$1.712.016.214,90, atualizada até fevereiro de 2010, tendo sido nomeada depositária VARIG S/A (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE). Protocolo nº 441.187 em 24 de junho de 2010.

Eu, *[Handwritten signature]*

Giovanna Rodrigues da Silva Cordeiro, Auxiliar digitei.

Eu, *[Handwritten signature]*

Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Escrevente

conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito as ALENAÇÕES, CONSTITUIÇÕES de ÔNUS REAIS e TÍTULOS PRENOTADOS até a data de \*\*\*29/08/2012\*\*\*, nos termos do item 33 Seção II, Cap. XIII, das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais Tomo II-CGJSP. Títulos no contraditório. São José dos Campos, 30 de agosto de 2012-11:29:05h. (ASSINATURA DIGITAL).

Ao Oficial: R\$22,01  
Ao Estado: R\$ 6,26  
Ao Ipeap: R\$ 4,64  
Ao Sinoreg: R\$ 1,16  
Ao T.J.: R\$ 1,16

T O T A L : R\$35,23  
Recolhidos por guia

Folhas: 02 de 02.  
Paginas: 03 de 03.  
Certidão na última  
página.



# DEMONSTRATIVO DE LANÇAMENTO

PROPRIETÁRIO / RESPONSÁVEL  
VARIG VIACAO AREA R GRANDENSE

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA  
31.0029.0033.0000

ENDEREÇO DA PROPRIEDADE  
R RIO GRANDE DO SUL, 285 QD B LT 4  
12216-370 VL SAO PEDRO 1ª GLEBA

Nº AVISO  
034255

EXERCÍCIO  
2013

					<b>VALORES LANÇADOS</b>		
ÁREA TERRENO	PREÇO M² TERRENO - R\$	F.C. TERRENO	F. GLEBA	VALOR VENAL TERRENO - R\$	VALOR DO IMPOSTO TERRITORIAL - R\$		
197,00	248,22		0,00	73.721,34	0,00		
ÁREA EXCESSO	ÁREA ADICIONAL	F. ADICIONAL	F.C. GLEBA	VALOR VENAL EXCESSO - R\$	VALOR DO IMPOSTO PREDIAL - R\$		
				0,00	715,60		
ÁREA DA CONSTRUÇÃO	PREÇO M² DA CONSTRUÇÃO - R\$	DEPRECIACÃO	TIPO	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO - R\$	TAXA DE COLETA LIXO - R\$		
197,00	374,84	0,50	30	36.921,74	164,55		
IDENTIFICAÇÃO DO USO	PADRÃO	ALÍQUOTA	TESTADA	VALOR VENAL IMÓVEL - R\$	ACRÉSCIMOS/DEDUÇÕES - R\$		
Comercial	Simplex		12,00	110.643,08	0,00		
VALOR DA PARCELA EM R\$	VENC. DA 1ª PARCELA	COTA ÚNICA COM DESCONTO EM R\$		VENCIMENTO DA COTA ÚNICA			
110,02	11/03/2013	836,14		11/03/2013			
Nº DE PARCELAS	TIPO DO IMÓVEL	<b>DADOS DO CARTÓRIO</b>		VRC	MATRICULA	REG/AV	
8	PREDIO				0000000	TRANSCRIÇÃO	
						TOTAL ANUAL - R\$	880,15

HÁ DÉBITO(S) ANTERIOR(ES) EM 10/01/2013

RESERVAÇÕES